

QUYẾT ĐỊNH
Xử phạt vi phạm hành chính

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HỐ NAI

Căn cứ Điều 57, Điều 68, Điều 70, Điều 78, Điều 85 Luật xử lý vi phạm hành chính (sửa đổi bổ sung năm 2020 và năm 2025);

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật tổ chức tín dụng số 24/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định 68/2025/NĐ-CP ngày 18/3/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định 189/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết Luật Xử lý vi phạm hành chính về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính.

Căn cứ Nghị định 190/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu, trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

Căn cứ Quyết định số 866/QĐ-GQXP ngày 31/12/2025 của UBND phường Hố Nai về việc giao quyền xử phạt vi phạm hành chính.

Căn cứ Biên bản vi phạm hành chính số 26/BB-VPHC do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường lập ngày 16/05/2026; Tờ trình số 305/TTr-KTHTĐT ngày 22/05/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Hố Nai;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Xử phạt vi phạm hành chính đối với cá nhân có tên sau đây:

Họ và tên: Trần Thị Mỹ Linh Giới tính: Nữ

Ngày, tháng, năm sinh: 21/12/1964 Quốc tịch: Việt Nam.

Số CCCD: 075164000903; ngày cấp: 17/12/2024; Nơi cấp: Bộ Công an.

Nghề nghiệp: Kinh doanh

Địa chỉ thường trú: 83/3 khu phố 3, phường Hố Nai, thành phố Đồng Nai.

2. Đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính: Chuyển đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất lâm nghiệp sang đất phi nông nghiệp thuộc địa giới hành chính của phường mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép (chuyển đất trồng cây lâu năm sang đất ở) với diện tích vi phạm 377.8 m² thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 46 phường Hố Nai (Công trình nhà ở diện tích xây dựng 377.8 m²). Thời điểm vi phạm ngày 25/11/2014.

3. Quy định tại: Khoản 3 (diện tích vi phạm tương ứng Điểm c, Khoản 2), Điều 10, Chương II, Nghị định 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

4. Các tình tiết tăng nặng: Không

5. Các tình tiết giảm nhẹ: Không.

6. Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a) Hình thức xử phạt chính: Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng (Hành vi chuyển đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất lâm nghiệp sang đất phi nông nghiệp thuộc địa giới hành chính của phường, thị trấn thì mức xử phạt bằng 02 lần mức phạt). Cụ thể : Phạt tiền với mức phạt là **80.000.000 đồng** (Tám mươi triệu đồng chẵn).

b) Hình thức xử phạt bổ sung (nếu có): không.

c) Biện pháp khắc phục hậu quả:

Toàn bộ diện tích vi phạm 377.8 m² xây dựng trước ngày 01/07/2014 nằm trong Quy hoạch đất ở đô thị (theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa tỷ lệ 1 : 10000 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022). Căn cứ điểm a, Khoản 3, Điều 139 Luật đất đai năm 2024 thì trường hợp vi phạm của bà Trần Thị Mỹ Linh không buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm là **753.313.339 đồng** (Bảy trăm năm mươi ba triệu ba trăm mười ba nghìn ba trăm ba mươi chín đồng)

đ) Số lợi bất hợp pháp được tính như sau:

Căn cứ tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định: “Việc xác định nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm đã xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thời gian xác định số lợi bất hợp pháp phải nộp được tính từ khi Nghị định có quy định hành vi vi phạm phải nộp số lợi bất hợp pháp có hiệu lực thi hành hoặc tính từ ngày xảy ra vi phạm nếu vi phạm xảy ra sau ngày Nghị định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đầu tiên có quy định phải nộp số lợi bất hợp pháp đã có hiệu lực. Việc tính số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được thực hiện theo Nghị định này”.

Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là Nghị định đầu tiên có quy định hành vi vi phạm phải nộp số lợi bất hợp pháp, có hiệu lực thi hành từ ngày 25/12/2014.

Do đó, hành vi vi phạm của bà Trần Thị Mỹ Linh thời gian tính số lợi bất hợp pháp được tính từ ngày 25/12/2014 đến ngày lập biên bản vi phạm hành chính là ngày 16/05/2026.

+ Diện tích vi phạm: 377,8 m².

+ Thời điểm chuyển mục đích vào năm 2006 (Qua xác minh công trình nhà ở diện tích xây dựng 377.8 m² do bà Văn Kim Chi xây dựng không phép 2006, chưa bị xử phạt vi phạm hành chính. Đến năm 2012 làm hợp đồng tặng cho ông Quách Văn Đức và bà Trần Thị Mỹ Linh. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 513919 ngày 15/11/2014 ông Quách Văn Đức và bà Trần Thị Mỹ Linh).

- + Thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính ngày: 16/05/2026.
- + Số năm vi phạm tính để tính số lợi bất hợp pháp từ ngày 25/12/2014 đến ngày lập biên bản vi phạm hành chính là ngày 16/05/2026 là 11 năm 142 ngày.
- + Loại đất trước khi vi phạm: Cây lâu năm;
- + Mục đích sử dụng đất sau khi thực hiện hành vi vi phạm: Đất ở tại đô thị
- + Tổng thời gian sử dụng đất đối với loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là 70 năm;
- + Vị trí thửa đất vi phạm: Vị trí 1, Phạm vi 1. Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Phùng Khắc Khoan đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường Điều Xiển có hiện trạng là đường bê tông, xi măng:

- Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 600\text{m}$.
- Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 400\text{m}$.

Tương ứng với giá đất cây lâu năm là 780.000 đồng/m²; giá đất ở tại đô thị là 10.100.000 đồng/m².

Số lợi bất hợp pháp

$$= \frac{(377,8 \times 10.100.000)^{\text{được}} - (377,8 \times 780.000)^{\text{do}}}{70} \times (11 + (142 \times 0.0028)) \quad \text{thực hiện}$$

hành vi vi phạm = **753.313.339 đồng**

(Bảy trăm năm mươi ba triệu ba trăm mười ba ngàn ba trăm ba mươi chín đồng)

Tổng số tiền phải đóng là: 833.313.339 đồng (Tám trăm ba mươi ba triệu ba trăm mười ba ngàn ba trăm ba mươi chín đồng).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Quyết định này được:

1. Giao cho bà Trần Thị Mỹ Linh là cá nhân bị xử phạt có tên tại Điều 1 Quyết định này để chấp hành.

Bà Trần Thị Mỹ Linh có tên tại Điều 1 phải nghiêm chỉnh chấp hành Quyết định xử phạt này. Nếu quá thời hạn mà bà Trần Thị Mỹ Linh không tự nguyện chấp hành thì sẽ bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật và cứ mỗi ngày chậm nộp tiền phạt thì cá nhân, tổ chức vi phạm phải nộp thêm 0,05% tính trên tổng số tiền phạt chưa nộp.

a) Bà Trần Thị Mỹ Linh bị xử phạt có tên tại Điều 1 phải nộp tiền vào tài khoản thu ngân sách phường Hồ Nai số 7111.0.1143072 mở tại Kho bạc Nhà

nước khu vực XVII, hoạch toán chương: 800, mã nội dung kinh tế: 4278; trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định này.

b) Bà Trần Thị Mỹ Linh bị xử phạt có tên tại Điều 1 bị tạm giữ để bảo đảm thi hành Quyết định xử phạt: Không.

c) Bà Trần Thị Mỹ Linh có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện hành chính đối với Quyết định này theo quy định của pháp luật.

2. Gửi cho Phòng nghiệp vụ số 2 thuộc Kho bạc Nhà nước khu vực XVII để thu tiền phạt;

3. Gửi Văn phòng UBND phường Hồ Nai để theo dõi;

4. Giao trách nhiệm Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường tổng đạt Quyết định cho bà Trần Thị Mỹ Linh và có trách nhiệm theo dõi việc chấp hành Quyết định này. Nếu quá thời hạn mà đương sự không chấp hành thì đề xuất biện pháp cưỡng chế theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (để thực hiện);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND phường;
- Chánh, Phó Chánh VP HĐND -UBND phường;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (để tổng đạt);
- Lưu: VT, PKTHTĐT_(Đức).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Huỳnh Tấn Phát

Biên bản bàn giao trực tiếp cho ông (bà) vì
phạm vào hồigiờphút, ngày/...../.....

NGƯỜI NHẬN QUYẾT ĐỊNH
(Ký, ghi rõ họ và tên)